

TE OGH 2025/9/23 5Ob131/25p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.09.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen des Antragstellers R*, vertreten durch Dr. Florian Knaipp, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner (zu AZ 57 MSch 2/24t) 1. Be*, 2. A* GmbH, * und (57 Msch 4/24m) 3. A*, alle vertreten durch Mag. Wolfgang Steiner, Mag. Anton Hofstetter Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm §§ 16 Abs 8 und 26 Abs 4 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 2. Juli 2025, GZ 39 R 76/25b-24, mit dem der Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 20. Februar 2025, GZ 57 MSch 2/24t-19, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen des Antragstellers R*, vertreten durch Dr. Florian Knaipp, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner (zu AZ 57 MSch 2/24t) 1. Be*, 2. A* GmbH, * und (57 Msch 4/24m) 3. A*, alle vertreten durch Mag. Wolfgang Steiner, Mag. Anton Hofstetter Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraphen 16, Absatz 8 und 26 Absatz 4, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 2. Juli 2025, GZ 39 R 76/25b-24, mit dem der Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 20. Februar 2025, GZ 57 MSch 2/24t-19, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegner sind schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen dessen mit 552,66 EUR (darin 92,11 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Der Antragsteller wohnte von 1. 12. 2013 bis 31. 12. 2022 durchgehend in einer 31 m² großen Wohnung in einem Haus, das vom 1. 12. 2013 bis 30. 4. 2015 im Alleineigentum der Erstantragsgegnerin stand, während die Zweitantragsgegnerin vom 1. 5. 2015 bis 26. 11. 2020 Alleineigentümerin der Liegenschaft war. Danach wurde eine nicht verfahrensbeteiligte GmbH Alleineigentümerin. Die Erstantragsgegnerin und der Drittantragsgegner sind Mutter und Sohn. Die Erstantragsgegnerin und ihr Ehemann sind Gesellschafter der Zweitantragsgegnerin. Der Drittantragsgegner ist – wie sein Vater – auch Geschäftsführer der Zweitantragsgegnerin. Ansprechpartner für alle

Mieter war immer der Ehemann der Erstantragsgegnerin bzw Vater des Drittantragsgegners.

[2] Während der Antragsteller mit der Erstantragsgegnerin am 1. 12. 2013 einen Hauptmietvertrag befristet auf drei Jahre abschloss, kam es in weiterer Folge am 30. 11. 2016 zum Abschluss eines Untermietvertrags zwischen dem Drittantragsgegner und dem Antragsteller für dieselbe Wohnung neuerlich für den Zeitraum von drei Jahren, wobei aus der Mietvertragsurkunde nicht ersichtlich war, dass der Drittantragsgegner (aufgrund Abschlusses eines Mietvertrags zwischen der Zweitantragsgegnerin und ihm) nun Hauptmieter (und nicht Eigentümer) der Wohnung war. Nach Ablauf der Befristung am 30. 11. 2019 wohnte der Antragsteller weiterhin im Dezember 2019 in der Wohnung. Im Jänner 2020 schloss er mit dem Drittantragsgegner neuerlich einen auf drei Jahre befristeten Mietvertrag für den Zeitraum von 1. 1. 2020 bis 31. 12. 2022.

[3] Der Antragsteller beantragte bei der Schlichtungsstelle am 31. 5. 2023 – präzisiert am 27. 6. 2023 – die Überprüfung des Hauptmietzinses nach § 16 Abs 8 MRG im Bezug auf den „ersten“ Mietvertrag und des Untermietzinses gemäß § 26 Abs 4 MRG in Bezug auf den „zweiten“ und „dritten“ Mietvertrag. [3] Der Antragsteller beantragte bei der Schlichtungsstelle am 31. 5. 2023 – präzisiert am 27. 6. 2023 – die Überprüfung des Hauptmietzinses nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG im Bezug auf den „ersten“ Mietvertrag und des Untermietzinses gemäß Paragraph 26, Absatz 4, MRG in Bezug auf den „zweiten“ und „dritten“ Mietvertrag.

[4] Die Antragsgegner wendeten insbesondere die Präklusion der Zinsüberprüfungsanträge ein.

[5] Nach Abziehung des Verfahrens an das Gericht sprach das Erstgericht mit Zwischensachbeschluss aus, dass der Mietzinsüberprüfungsantrag des Antragstellers nicht gemäß § 16 Abs 8 MRG bzw § 26 Abs 4 MRG präkludiert sei. Die Mietverträge zwischen 1. 12. 2013 und 31. 12. 2022 seien einschließlich der stillschweigenden einmonatigen Verlängerung eine Aneinanderreihung zulässig befristeter Mietverträge, sodass sich der Antragsteller in einer Drucksituation befunden habe und seine Willensfreiheit beeinträchtigt gewesen sei. Die Präklusivfrist sei solange nicht abgelaufen, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen seien. Die verbesserte Antragstellung bei der Schlichtungsstelle sei daher rechtzeitig gewesen. [5] Nach Abziehung des Verfahrens an das Gericht sprach das Erstgericht mit Zwischensachbeschluss aus, dass der Mietzinsüberprüfungsantrag des Antragstellers nicht gemäß Paragraph 16, Absatz 8, MRG bzw Paragraph 26, Absatz 4, MRG präkludiert sei. Die Mietverträge zwischen 1. 12. 2013 und 31. 12. 2022 seien einschließlich der stillschweigenden einmonatigen Verlängerung eine Aneinanderreihung zulässig befristeter Mietverträge, sodass sich der Antragsteller in einer Drucksituation befunden habe und seine Willensfreiheit beeinträchtigt gewesen sei. Die Präklusivfrist sei solange nicht abgelaufen, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen seien. Die verbesserte Antragstellung bei der Schlichtungsstelle sei daher rechtzeitig gewesen.

[6] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Zwar habe der Antragsteller kein Vorbringen zum Vorliegen der Voraussetzungen des § 2 Abs 3 MRG erstattet und sich nicht auf eine Scheinuntermiete berufen. Allerdings sei vom Abschluss mehrerer Kettenmietverträge zwischen 2013 und 2022 auszugehen, wobei eine wirtschaftliche Einheit zwischen diesen Mietverträgen vorliege. Es sei immer um dieselbe Wohnung gegangen, im Verhältnis zum Antragsteller sei dieselbe Person aufgetreten und der Mietzins sei stets auf das gleiche Konto einbezahlt worden. Zwischen den Antragsgegnern bestehe eine enge familiäre und firmenrechtliche Verflechtung. Die Grundsätze der „Kettenmietvertragsjudikatur“, die die Umgehung zwingender Bestimmungen des Befristungsrechts des MRG vor der WRN 1997 betroffen habe, seien im Sinn des vom Gesetz bezweckten Mieterschutzes hier heranzuziehen, die Antragstellung sei daher rechtzeitig gewesen. [6] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Zwar habe der Antragsteller kein Vorbringen zum Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 2, Absatz 3, MRG erstattet und sich nicht auf eine Scheinuntermiete berufen. Allerdings sei vom Abschluss mehrerer Kettenmietverträge zwischen 2013 und 2022 auszugehen, wobei eine wirtschaftliche Einheit zwischen diesen Mietverträgen vorliege. Es sei immer um dieselbe Wohnung gegangen, im Verhältnis zum Antragsteller sei dieselbe Person aufgetreten und der Mietzins sei stets auf das gleiche Konto einbezahlt worden. Zwischen den Antragsgegnern bestehe eine enge familiäre und firmenrechtliche Verflechtung. Die Grundsätze der „Kettenmietvertragsjudikatur“, die die Umgehung zwingender Bestimmungen des Befristungsrechts des MRG vor der WRN 1997 betroffen habe, seien im Sinn des vom Gesetz bezweckten Mieterschutzes hier heranzuziehen, die Antragstellung sei daher rechtzeitig gewesen.

[7] Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht mit der Begründung zu, der Oberste Gerichtshof habe sich noch nicht mit der Frage beschäftigt, ob Kettenmietverträge in Form von Haupt- und Untermietverträgen mit verschiedenen

in einem familiären bzw wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Vermietern bei Berechnung der Anfechtungsfrist des § 16 Abs 8 dritter Satz MRG als Einheit zu betrachten seien. [7] Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht mit der Begründung zu, der Oberste Gerichtshof habe sich noch nicht mit der Frage beschäftigt, ob Kettenmietverträge in Form von Haupt- und Untermietverträgen mit verschiedenen in einem familiären bzw wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Vermietern bei Berechnung der Anfechtungsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, dritter Satz MRG als Einheit zu betrachten seien.

[8] Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner, in dem sie die Abänderung im Sinne einer Feststellung, die vom Antragsteller gestellten Anträge auf Haupt- und Untermietzinsüberprüfung seien präkludiert, anstreben und hilfsweise einen Aufhebungsantrag stellen.

[9] Der Antragsteller beantragt in seiner Revisionsrekursbeantwortung den Revisionsrekurs mangels erheblicher Rechtsfrage zurückzuweisen, hilfsweise ihm keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[10] Der Revisionsrekurs ist – ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) Ausspruchs des Rekursgerichts – nicht zulässig. Er kann auch keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG aufzeigen. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 AußStrG). [10] Der Revisionsrekurs ist – ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) Ausspruchs des Rekursgerichts – nicht zulässig. Er kann auch keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG aufzeigen. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

[11] 1. Die verfahrensrechtliche Zulässigkeit eines Zwischensachbeschlusses über die Frage der Präklusion nach § 16 Abs 8 und § 26 Abs 4 MRG zog schon im Rekursverfahren keine der Parteien in Zweifel. Darauf ist daher nicht weiter einzugehen (siehe nur 5 Ob 225/24k mwN). [11] 1. Die verfahrensrechtliche Zulässigkeit eines Zwischensachbeschlusses über die Frage der Präklusion nach Paragraph 16, Absatz 8 und Paragraph 26, Absatz 4, MRG zog schon im Rekursverfahren keine der Parteien in Zweifel. Darauf ist daher nicht weiter einzugehen (siehe nur 5 Ob 225/24k mwN).

[12] 2. Zur Frage der Präklusion des Antrags auf Überprüfung des Untermietzinses für den Zeitraum von 1. 12. 2016 bis 31. 12. 2022 enthält der Revisionsrekurs – außer der Bezugnahme darauf in der Anfechtungserklärung und dem Rechtsmittelantrag – keine Ausführungen. Mit der diesbezüglichen rechtlichen Beurteilung der Vorinstanzen setzt sich das Rechtsmittel auch nicht auseinander. Dessen inhaltliche Argumentation bezieht sich vielmehr ausschließlich auf die von den Antragsgegnern behauptete Präklusion des Überprüfungsantrags in Bezug auf den Hauptmietzins für den Zeitraum 1. 12. 2013 bis 30. 11. 2016. Da die Zulassungsbegründung des Rekursgerichts nur auf diesen Hauptmietvertrag abzielte, wäre es Sache der Antragsgegner (konkret: des Drittantragsgegners im verbundenen Verfahren) gewesen, in Bezug auf die verneinte Präklusion in Bezug auf die beiden Untermietverträge eine erhebliche Rechtsfrage aufzuzeigen. Dies ist unterblieben. Im verbundenen Verfahren ist der Revisionsrekurs daher schon aus diesem Grund zurückzuweisen.

[13] 3. Im führenden Verfahren greifen die Antragsgegner die Zulassungsbegründung des Rekursgerichts nur insoweit auf, als sie einerseits behaupten, die vom Rekursgericht herangezogene Kettenmietvertragsjudikatur sei durch die Schaffung eines einheitlichen Befristungstatbestands in Form des Dreijahresvertrags überholt, sodass sich die damaligen Grundsätze „nicht uneingeschränkt auf den konkreten Fall übertragen“ ließen. Überdies fehle es zur rechtlichen Beurteilung des Rekursgerichts, die Vorgangsweise, zunächst einen Hauptmietvertrag mit der Liegenschaftseigentümerin abzuschließen und daran anschließend Untermietverträge mit einem dazwischen geschalteten Hauptmieter, sei gewählt worden, um eine Präklusion der Anfechtung des Erstmietvertrags zu erreichen, an Prozessvorbringen und Beweisergebnissen.

[14] 4. Selbst wenn das Rekursgericht zu Recht ausgesprochen haben sollte, die Anfechtung seiner Entscheidung sei zur Klärung einer bestimmten Rechtsfrage zulässig, ist das an den Obersten Gerichtshof gerichtete Rechtsmittel zurückzuweisen, wenn darin nur solche Gründe geltend gemacht werden, deren Erledigung nicht von der Lösung erheblicher Rechtsfragen abhängt (RS0102059); dies gilt auch im außerstreitigen Verfahren nach § 37 MRG (5 Ob 9/08x mwN). Ein solcher Fall liegt hier vor. [14] 4. Selbst wenn das Rekursgericht zu Recht ausgesprochen haben sollte, die Anfechtung seiner Entscheidung sei zur Klärung einer bestimmten Rechtsfrage zulässig, ist das an den Obersten

Gerichtshof gerichtete Rechtsmittel zurückzuweisen, wenn darin nur solche Gründe geltend gemacht werden, deren Erledigung nicht von der Lösung erheblicher Rechtsfragen abhängt (RS0102059); dies gilt auch im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 37, MRG (5 Ob 9/08x mwN). Ein solcher Fall liegt hier vor.

[15] 5. Ob im Hinblick auf den Inhalt der Prozessbehauptungen eine bestimmte Tatsache als vorgebracht anzusehen ist, ist grundsätzlich eine Frage des Einzelfalls, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung keine erhebliche Bedeutung zukommt (RS0042828). Dieser Grundsatz kommt auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 37 MRG, in dem – wie die Revisionsrekurswerber zutreffend ausführen – der Untersuchungsgrundsatz nicht unbeschränkt gilt, sondern nur soweit reicht, wie die Parteien des Verfahrens erster Instanz den Sachverhalt genügend konkretisiert dargelegt haben (RS0070415), zum Tragen. Ob eine „genügende Konkretisierung“ durch die Parteien im Sinn dieser Rechtsprechung vorlag, ist daher ebenfalls einzelfallabhängig. Eine unvertretbare Fehlbeurteilung, die der Oberste Gerichtshof aufzugreifen hätte, zeigen die Antragsgegner nicht auf. [15] 5. Ob im Hinblick auf den Inhalt der Prozessbehauptungen eine bestimmte Tatsache als vorgebracht anzusehen ist, ist grundsätzlich eine Frage des Einzelfalls, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung keine erhebliche Bedeutung zukommt (RS0042828). Dieser Grundsatz kommt auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach Paragraph 37, MRG, in dem – wie die Revisionsrekurswerber zutreffend ausführen – der Untersuchungsgrundsatz nicht unbeschränkt gilt, sondern nur soweit reicht, wie die Parteien des Verfahrens erster Instanz den Sachverhalt genügend konkretisiert dargelegt haben (RS0070415), zum Tragen. Ob eine „genügende Konkretisierung“ durch die Parteien im Sinn dieser Rechtsprechung vorlag, ist daher ebenfalls einzelfallabhängig. Eine unvertretbare Fehlbeurteilung, die der Oberste Gerichtshof aufzugreifen hätte, zeigen die Antragsgegner nicht auf.

[16] 6. Sachvorbringen des Antragstellers zu „unzulässigen Kettenmietverträgen“ lag hier ebenso vor wie die Behauptung, ihm sei als Mieter suggeriert worden, dass es sich jeweils um Verlängerungen des bestehenden Mietvertrags gehandelt habe und das jeweils neue Mietverhältnis an das alte anschließe. Auch zur personellen und firmenrechtlichen Verflechtung der Antragsgegner hat der Antragsteller Vorbringen erstattet. Wenn das Rekursgericht aus dem Hinweis auf die Judikatur zu Kettenmietverträgen ableitete, damit sei – den damaligen Grundsätzen der Rechtsprechung folgend – auch ausreichend behauptet worden, die Aneinanderreihung mehrerer befristeter Verträge, die teilweise als Haupt- und teilweise als Untermietverträge titulierte und mit unterschiedlichen Personen abgeschlossen wurden, habe (auch) dem Zweck gedient, eine (rechtzeitige) Überprüfung des ursprünglich abgeschlossenen Hauptmietvertrags zu verhindern, liegt darin keine unvertretbare Fehlbeurteilung, die vom Obersten Gerichtshof aufzugreifen wäre. Das Erstgericht hat dazu im Übrigen die – von den Antragsgegnern ausdrücklich wiedergegebenen – Feststellungen getroffen, der Abschluss des Hauptmietvertrags zwischen der Zweitantragsgegnerin und dem Drittantragsgegner sei in der Absicht erfolgt, durch den Abschluss eines Untermietvertrags mit dem Antragsteller „die MRG-Vorschriften zu umgehen und einen höheren Mietzins zu lukrieren“. Dass das Rekursgericht dies so verstand, dass damit auch eine Umgehung des § 16 Abs 8 letzter Satz MRG bei Vorliegen mehrerer aneinandergereihter befristeter Verträge erreicht werden sollte, betrifft die Auslegung der Feststellungen im Einzelfall und wirft daher ebenfalls keine erhebliche Rechtsfrage auf (vgl. RS0118891). [16] 6. Sachvorbringen des Antragstellers zu „unzulässigen Kettenmietverträgen“ lag hier ebenso vor wie die Behauptung, ihm sei als Mieter suggeriert worden, dass es sich jeweils um Verlängerungen des bestehenden Mietvertrags gehandelt habe und das jeweils neue Mietverhältnis an das alte anschließe. Auch zur personellen und firmenrechtlichen Verflechtung der Antragsgegner hat der Antragsteller Vorbringen erstattet. Wenn das Rekursgericht aus dem Hinweis auf die Judikatur zu Kettenmietverträgen ableitete, damit sei – den damaligen Grundsätzen der Rechtsprechung folgend – auch ausreichend behauptet worden, die Aneinanderreihung mehrerer befristeter Verträge, die teilweise als Haupt- und teilweise als Untermietverträge titulierte und mit unterschiedlichen Personen abgeschlossen wurden, habe (auch) dem Zweck gedient, eine (rechtzeitige) Überprüfung des ursprünglich abgeschlossenen Hauptmietvertrags zu verhindern, liegt darin keine unvertretbare Fehlbeurteilung, die vom Obersten Gerichtshof aufzugreifen wäre. Das Erstgericht hat dazu im Übrigen die – von den Antragsgegnern ausdrücklich wiedergegebenen – Feststellungen getroffen, der Abschluss des Hauptmietvertrags zwischen der Zweitantragsgegnerin und dem Drittantragsgegner sei in der Absicht erfolgt, durch den Abschluss eines Untermietvertrags mit dem Antragsteller „die MRG-Vorschriften zu umgehen und einen höheren Mietzins zu lukrieren“. Dass das Rekursgericht dies so verstand, dass damit auch eine Umgehung des Paragraph 16, Absatz 8, letzter Satz MRG bei Vorliegen mehrerer aneinandergereihter befristeter Verträge erreicht werden sollte, betrifft die Auslegung der Feststellungen im Einzelfall und wirft daher ebenfalls keine erhebliche Rechtsfrage auf (vergleiche RS0118891).

[17] 7. Zur Zulassungsbegründung des Rekursgerichts meinen die Antragsgegner, der Oberste Gerichtshof habe sich tatsächlich noch nicht mit der Frage befasst, ob Kettenmietverträge in Form von Haupt- und Untermietverträgen mit verschiedenen in einem familiären bzw wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Vermietern bei Berechnung der Anfechtungsfrist des § 16 Abs 8 dritter Satz MRG als Einheit zu betrachten seien; angesichts der „großen Zahl der typischen Befristungen“ bedürfe es einer Klarstellung der Rechtslage durch den Obersten Gerichtshof. Damit geben die Antragsgegner aber im Grunde nur die Zulassungsbegründung wieder. Ihre eigenen inhaltlichen Ausführungen erschöpfen sich in einem Hinweis darauf, die vom Obersten Gerichtshof entwickelte Kettenmietvertragsjudikatur habe lediglich die Unzulässigkeit der Befristung von unmittelbar nachfolgenden befristeten Mietverträgen in der Zeit vor der WRN 2000 bzw dem 3. WÄG 1994 betroffen und könnte nicht auf die neuen Vorschriften betreffend die Präklusion der Mietzinsüberprüfung angewandt werden, die im Hinblick auf die damalige Judikaturlinie betreffend Kettenmietverträge geschaffen worden sei. Rechtlich seien die Untermietverträge vom beendeten Hauptmietvertrag zu unterscheiden. Eine konkrete inhaltliche Auseinandersetzung mit der umfassenden rechtlichen Beurteilung des Rekursgerichts im Sinn des § 65 Abs 3 Z 4 AußStrG fehlt hingegen. Das Rekursgericht ging nämlich ohnedies nicht von einer unmittelbaren Anwendbarkeit der Judikatur zu „Kettenmietverträgen“ betreffend unzulässige Befristungen auf die hier gegebene Konstellation aus, sondern hielt nur die Heranziehung der Grundsätze der seinerzeitigen Judikatur im Sinn des vom Gesetz bezweckten Mieterschutzes für geboten. Dass der Hauptmietvertrag und die daran unmittelbar anschließenden Untermietverträge als rechtliche Einheit zu sehen wären, sagte auch das Rekursgericht nicht, sondern stellte auf die wirtschaftliche Einheit im Sinn der früheren Rechtsprechung zu Kettenmietverträgen sowie Absicht zur Umgehung der damals vorgegebenen Maximalbefristungen und die davon abgeleitete Wertung ab. In dieser – vom Rekursgericht auch zitierten – Rechtsprechung (6 Ob 561/95; 2 Ob 582/94; vgl auch RS0070336) ging der Oberste Gerichtshof regelmäßig davon aus, dass der Abschluss aufeinanderfolgender befristeter Verträge über verschiedene gleichartige Objekte desselben Vermieters im selben und auch in einem anderen im Eigentum des Vermieters stehenden Haus Umgehungsabsicht indizieren, wenn kein objektiv erkennbarer Grund, der nicht auf Umgehungsabsicht schließen lasse, vorliegt und dies selbst im Fall des Fehlens einer gänzlichen Vermieteridentität anzunehmen sei. Warum diese Grundsätze, die ebenfalls auf einer – hier ja festgestellten – beabsichtigten Umgehung (hier eben der Präklusionsregelung des § 16 Abs 8 MRG) beruhten, hier nicht anzuwenden sein sollten, lässt sich den Revisionsrekursausführungen nicht entnehmen. Weshalb „die gesetzliche Regelung“ (gemeint offenbar § 16 Abs 8 MRG) eingeführt worden sein soll, um die „Kettenmietvertragsjudikatur“ gesetzlich zu regeln, ist nicht nachvollziehbar und wird im Revisionsrekurs auch nicht näher begründet. Dass die damalige Judikatur dem Schutz des Mieters (vor unzulässigen Befristungen) dienen sollte, gestehen im Übrigen sogar die Antragsgegner zu; dem – vom Rekursgericht hervorgehobenen – Mieterschutz entspricht aber nach der schon aus den Materialien (RV 555 BlgNR 20. GP 14, 18) erkennbaren Intention des Gesetzgebers, den Mieter, solange seine Willensfreiheit wegen der Befristung des Mietverhältnisses verdünnt ist, nicht zur Anfechtung des Mietzinses zu zwingen. Parallel zur Erweiterung der allgemeinen Befristungsmöglichkeit wurde daher die Regelung entsprechend angepasst, sodass die Präklusionsfrist bei einem befristeten Hauptmietverhältnis erst sechs Monate nach dessen Auflösung enden sollte, wobei im Fall befristeter Vertragsverlängerung die Gesamtdauer des befristeten Mietverhältnisses maßgeblich ist. [17] 7. Zur Zulassungsbegründung des Rekursgerichts meinen die Antragsgegner, der Oberste Gerichtshof habe sich tatsächlich noch nicht mit der Frage befasst, ob Kettenmietverträge in Form von Haupt- und Untermietverträgen mit verschiedenen in einem familiären bzw wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Vermietern bei Berechnung der Anfechtungsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, dritter Satz MRG als Einheit zu betrachten seien; angesichts der „großen Zahl der typischen Befristungen“ bedürfe es einer Klarstellung der Rechtslage durch den Obersten Gerichtshof. Damit geben die Antragsgegner aber im Grunde nur die Zulassungsbegründung wieder. Ihre eigenen inhaltlichen Ausführungen erschöpfen sich in einem Hinweis darauf, die vom Obersten Gerichtshof entwickelte Kettenmietvertragsjudikatur habe lediglich die Unzulässigkeit der Befristung von unmittelbar nachfolgenden befristeten Mietverträgen in der Zeit vor der WRN 2000 bzw dem 3. WÄG 1994 betroffen und könnte nicht auf die neuen Vorschriften betreffend die Präklusion der Mietzinsüberprüfung angewandt werden, die im Hinblick auf die damalige Judikaturlinie betreffend Kettenmietverträge geschaffen worden sei. Rechtlich seien die Untermietverträge vom beendeten Hauptmietvertrag zu unterscheiden. Eine konkrete inhaltliche Auseinandersetzung mit der umfassenden rechtlichen Beurteilung des Rekursgerichts im Sinn des Paragraph 65, Absatz 3, Ziffer 4, AußStrG fehlt hingegen. Das Rekursgericht ging nämlich ohnedies nicht von einer unmittelbaren Anwendbarkeit der Judikatur zu „Kettenmietverträgen“ betreffend unzulässige Befristungen auf die hier gegebene Konstellation aus, sondern hielt nur

die Heranziehung der Grundsätze der seinerzeitigen Judikatur im Sinn des vom Gesetz bezweckten Mieterschutzes für geboten. Dass der Hauptmietvertrag und die daran unmittelbar anschließenden Untermietverträge als rechtliche Einheit zu sehen wären, sagte auch das Rekursgericht nicht, sondern stellte auf die wirtschaftliche Einheit im Sinn der früheren Rechtsprechung zu Kettenmietverträgen sowie Absicht zur Umgehung der damals vorgegebenen Maximalbefristungen und die davon abgeleitete Wertung ab. In dieser – vom Rekursgericht auch zitierten – Rechtsprechung (6 Ob 561/95; 2 Ob 582/94; vergleiche auch RS0070336) ging der Oberste Gerichtshof regelmäßig davon aus, dass der Abschluss aufeinanderfolgender befristeter Verträge über verschiedene gleichartige Objekte desselben Vermieters im selben und auch in einem anderen im Eigentum des Vermieters stehenden Haus Umgehungsabsicht indizieren, wenn kein objektiv erkennbarer Grund, der nicht auf Umgehungsabsicht schließen lasse, vorliegt und dies selbst im Fall des Fehlens einer gänzlichen Vermieteridentität anzunehmen sei. Warum diese Grundsätze, die ebenfalls auf einer – hier ja festgestellten – beabsichtigten Umgehung (hier eben der Präklusionsregelung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG) beruhten, hier nicht anzuwenden sein sollten, lässt sich den Revisionsrekursausführungen nicht entnehmen. Weshalb „die gesetzliche Regelung“ (gemeint offenbar Paragraph 16, Absatz 8, MRG) eingeführt worden sein soll, um die „Kettenmietvertragsjudikatur“ gesetzlich zu regeln, ist nicht nachvollziehbar und wird im Revisionsrekurs auch nicht näher begründet. Dass die damalige Judikatur dem Schutz des Mieters (vor unzulässigen Befristungen) dienen sollte, gestehen im Übrigen sogar die Antragsgegner zu; dem – vom Rekursgericht hervorgehobenen – Mieterschutz entspricht aber nach der schon aus den Materialien Regierungsvorlage 555, BlgNR 20. Gesetzgebungsperiode 14, , 18) erkennbaren Intention des Gesetzgebers, den Mieter, solange seine Willensfreiheit wegen der Befristung des Mietverhältnisses verdünnt ist, nicht zur Anfechtung des Mietzinses zu zwingen. Parallel zur Erweiterung der allgemeinen Befristungsmöglichkeit wurde daher die Regelung entsprechend angepasst, sodass die Präklusionsfrist bei einem befristeten Hauptmietverhältnis erst sechs Monate nach dessen Auflösung enden sollte, wobei im Fall befristeter Vertragsverlängerung die Gesamtdauer des befristeten Mietverhältnisses maßgeblich ist.

[18] 8. Dass der Antragsteller während des Zeitraums des Bestands der sich an das Hauptmietverhältnis anschließenden Untermietverhältnisse noch in einer Drucksituation stand, weil er im konkreten Fall – bei lebensnaher Betrachtung – im Fall einer Rückforderung eines überhöhten Hauptmietzinses aus dem Zeitraum 1. 12. 2013 bis 30. 11. 2016 damit rechnen hätte müssen, dass sein (Unter-)Mietvertrag nicht mehr verlängert wird, liegt hier im Hinblick auf die engen familiären und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen aller Antragsgegner auf der Hand. Da die Präklusivfrist gerade nicht ablaufen soll, solange ein Mieter durch die Hoffnung auf eine Vertragsverlängerung oder Umwandlung des Vertrags in ein unbefristetes Mietverhältnis in seiner Willensfreiheit noch beeinträchtigt ist (5 Ob 102/04t), und selbst im Fall der Vertragsübernahme die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG gegenüber dem aus einem befristeten Mietverhältnis ausscheidenden Altmieters solange nicht ablaufen kann, als nicht sechs Monate nach der vereinbarten Befristungszeit abgelaufen sind (5 Ob 105/24p), ist die vom Rekursgericht erwogene Heranziehung der Grundsätze der vormaligen „Kettenmietvertragsjudikatur“ nicht zu beanstanden. [18] 8. Dass der Antragsteller während des Zeitraums des Bestands der sich an das Hauptmietverhältnis anschließenden Untermietverhältnisse noch in einer Drucksituation stand, weil er im konkreten Fall – bei lebensnaher Betrachtung – im Fall einer Rückforderung eines überhöhten Hauptmietzinses aus dem Zeitraum 1. 12. 2013 bis 30. 11. 2016 damit rechnen hätte müssen, dass sein (Unter-)Mietvertrag nicht mehr verlängert wird, liegt hier im Hinblick auf die engen familiären und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen aller Antragsgegner auf der Hand. Da die Präklusivfrist gerade nicht ablaufen soll, solange ein Mieter durch die Hoffnung auf eine Vertragsverlängerung oder Umwandlung des Vertrags in ein unbefristetes Mietverhältnis in seiner Willensfreiheit noch beeinträchtigt ist (5 Ob 102/04t), und selbst im Fall der Vertragsübernahme die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG gegenüber dem aus einem befristeten Mietverhältnis ausscheidenden Altmieters solange nicht ablaufen kann, als nicht sechs Monate nach der vereinbarten Befristungszeit abgelaufen sind (5 Ob 105/24p), ist die vom Rekursgericht erwogene Heranziehung der Grundsätze der vormaligen „Kettenmietvertragsjudikatur“ nicht zu beanstanden.

[19] 9. Damit war der Revisionsrekurs zurückzuweisen ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG). [19] 9. Damit war der Revisionsrekurs zurückzuweisen ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

[20] 10. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Der Antragsteller hat auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen. Es entspricht daher der Billigkeit ihm die Kosten seiner Rechtsmittelbeantwortung

zuzusprechen (RS0122294 [T2]). Der Höhe nach war zu berücksichtigen, dass zwei verbundene wohnrechtliche Außerstreitverfahren vorliegen, wobei deren Streitwert unter Berücksichtigung der Größe der Wohnung nach § 10 Z 3 lit a lit cc RATG jeweils 1.000 EUR, insgesamt daher 2.000 EUR betrug. Streitgenossenzuschlag steht aufgrund der Verbindung der beiden wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nur im Ausmaß von 10 % zu (vgl 5 Ob 178/19s [keine Streitgenossenschaft aufgrund Verbindung]). [20] 10. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Der Antragsteller hat auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen. Es entspricht daher der Billigkeit ihm die Kosten seiner Rechtsmittelbeantwortung zuzusprechen (RS0122294 [T2]). Der Höhe nach war zu berücksichtigen, dass zwei verbundene wohnrechtliche Außerstreitverfahren vorliegen, wobei deren Streitwert unter Berücksichtigung der Größe der Wohnung nach Paragraph 10, Ziffer 3, Litera a, lit cc RATG jeweils 1.000 EUR, insgesamt daher 2.000 EUR betrug. Streitgenossenzuschlag steht aufgrund der Verbindung der beiden wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nur im Ausmaß von 10 % zu vergleiche 5 Ob 178/19s [keine Streitgenossenschaft aufgrund Verbindung]).

Textnummer

E145583

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00131.25P.0923.000

Im RIS seit

07.10.2025

Zuletzt aktualisiert am

03.03.2026

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at